

PROAKTIV

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, two-story house with light grey vertical siding and a brown tiled roof is the central focus. A red car is parked on a gravel driveway to the left of the house, and a bicycle and a scooter are parked on the gravel. To the right of the house is a green lawn. In the background, a blue house with white trim and a brown tiled roof is visible. Further back, there are more houses in various colors (red, orange, white) and a dense urban area with taller buildings and construction cranes under a grey, overcast sky.

Stilig & innbydende
3-romsleilighet

I et veletablert & attraktivt
boligområde

BELBUVEGEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



STRINDHEIM HAGEBY

Strindheim Hageby er et etablert, fredelig og sentralt boligområde på Strindheim i Trondheim.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Belbuvegen 4, 7045 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 19, andelsnr. 93, org.nummer 948924404 i Strindheim Hageby Borettslag

Prisantydning: 4.150.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 228.939,-

Totalpris: 4.380.029,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 71 m²

BRA-e: 12 m²

TBA: 15 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er biloppstillingsplasser utenfor husene. Borettslaget eier 40 frittstående garasjer i rekke. Søknad om garasjeplass sendes til Tobb.

Tomt: 64579.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.652,-

Felleskostnader inkl.: Renter, avdrag, drift og vedlikehold, elektroniske fellesavtaler inkl. TV-pakke og internett.

Energimerke: Energiklasse:ORANSJE E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	32	34	40
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
41	47	67	75
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtakter	Husordensregler
78	86	96	
Regnskap	Energiattest	Budskjema	

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»

PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



STRINDHEIM HAGEBY

Kommune: Trondheim / Område: STRINDHEIM HAGEBY

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Strindheim Hageby – et etablert, fredelig og sentralt boligområde på Strindheim i Trondheim. Her bor du i et trivelig og barnevennlig nabolag med korte avstander til daglige servicetilbud, gode kollektivforbindelser, skoler, barnehager, treningsmuligheter og flotte rekreasjonsområder. Beliggenheten kombinerer det rolige nabolagslivet med enkel tilgang til både Lade, Solsiden og Midtbyen.

Ideen om hagebyen har sin opprinnelse i England. Inspirert av de dårlige levekårene i de engelske industribyene skrev parlamentssekretær Ebenezer Howard 1898 boken "To-Morrow" som ble grunnlag for dannelsen av hageby-bevegelsen. Howard mente at fremtidens industriarbeider skulle leve i grønne og luftige boligstrøk.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Strindheim Hageby Linje 10, 12, 15	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Leangen stasjon Linje R60, R70	12 min 🚶 1.1 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 🚶 4.1 km
🚗 St. Olavs gate Linje 9	11 min 🚶 5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Coop Prix Persaunet PostNord	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

🛒 Sirkus Shopping	9 min 🚶
🏪 Apotek 1 Strindheim	5 min 🚶

SPORT

🏫 Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.5 km
🏃 Tingssletta, balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏊 3T-Leangen	10 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Leangen	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Bromstad	4 min 🚶
🚗 EVBox Tungaveien 28	12 min 🚶



Rundt hvert hus skulle det anlegges private hager slik at beboerne kunne forbedre sitt kosthold med grønnsaker og frukt fra egen hage. I midten av hver hageby skulle det anlegges et torg med forsamlingshus, barnehager og skoler. Hagebyen skulle utformes som et lite samfunn hvor beboerne eide grunnen i felleskap og bestemte alt som angikk hagebyen i felleskap.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Nærområdet

Nærområdet består av en fin blanding av boligbebyggelse, grøntarealer og praktiske hverdagsfasiliteter. Strindheim er et populært område for både barnefamilier, par og enslige som ønsker en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. Her er det korte gangavstander til leke- og aktivitetsområder, blant annet Tingssetta balløkke og aktivitetsfasiliteter ved Strindheim skole. I tillegg ligger både 3T-Leangen og Impuls Treningssenter Leangen innen behagelig gangavstand.

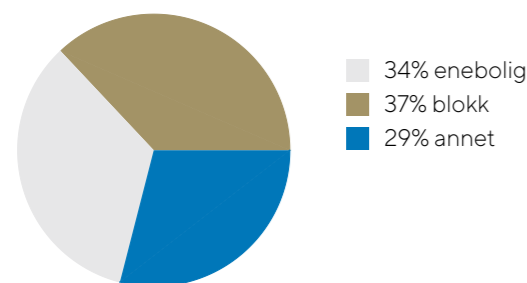
Dagligvarehandel

For daglige innkjøp ligger Rema 1000 Bromstad kun ca. 5 minutters gange unna, med PostNord og søndagsåpent tilbud. Coop Prix Persaunet ligger også nært, ca. 9 minutters gange fra boligen. I området finner man i tillegg Apotek 1 Strindheim, og Sirkus Shopping ligger ca. 9 minutters gange unna med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Lade, Solsiden og Midtbyen er også lett tilgjengelig og byr på et rikt utvalg av shopping, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt. Nærmeste bussholdeplass,

BOLIGMASSE



Strindheim Hageby, ligger ca. 2 minutters gange fra leiligheten, med linjene 10, 12 og 15. Leangen stasjon ligger ca. 12 minutters gange unna, med togforbindelser via linje R60 og R70. Dette gir gode pendlermuligheter både mot Trondheim sentrum, nærliggende bydeler og videre forbindelser. Trondheim S ligger også innen kort kjøreavstand.

Skoler og barnehager

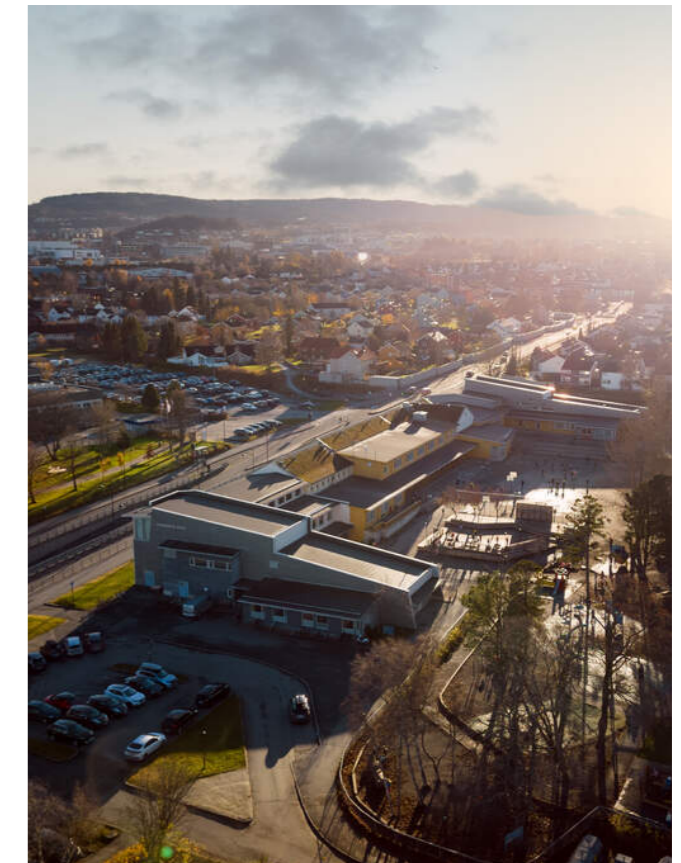
For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Strindheim skole ligger ca. 7 minutters gange unna, mens Eberg skole, Trondheim Montessoriskole, Trondheim idrettsungdomsskole og Blussuvoll skole ligger i nærområdet. Det er også flere barnehager i kort avstand fra boligen, blant annet Aurora Baldershage barnehage, Leangen kulturbarnehage og Tyholtunet barnehage. Flere videregående skoler er lett tilgjengelige, herunder Cissi Klein videregående skole og Lukas videregående skole.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	7 min 0,6 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 73 elever, 7 klasser	22 min 2 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	20 min 1,8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	5 min 2,1 km
Cissi Klein videregående skole	11 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	22 min 2 km

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0,5 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0,7 km
Tyholtunet barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 0,8 km



Tur og rekreasjon

Området byr på gode muligheter for tur, trening og rekreasjon. Leangen idrettsanlegg ligger i nærheten med fotballbaner, ishaller, håndballhall og innendørs løpebane. I tillegg er det kort vei til populære tur- og utsiktspunkter som Kuhaugen og Skyåsparken. For lengre turer og naturopplevelser er Ladestien et attraktivt alternativ, med flotte badeplasser og rekreasjonsområder som Djupvika, Korsvika og Ringvebukta. Tyholttårnet, med restaurant og panoramautsikt over Trondheim, ligger også en kort sykkel- eller kjøretur unna.

Dette er en beliggenhet som gjør hverdagen enkel, med rolige omgivelser, nærhet til skoler og barnehager, gode kollektivmuligheter, flotte servicetilbud og kort vei til både sentrum og populære turområder. En svært praktisk og attraktiv adresse for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet og familievennlig.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Strindheim Hageby, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL BELBUVEGEN 4

Vi starter utendørs – uteområdet er et tydelig høydepunkt, med en solrik vestvendt balkong på 7,5 kvm, terrasse på 7,5 kvm og direkte adkomst til et velstelt og frodig felles hageområde.

Parkering

Det er biloppstillingsplasser utenfor husene. Borettslaget eier 40 frittstående garasjer i rekke. Søknad om garasje plass sendes til Tobb.

Tomtestørrelse

64 579 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Jan Arve Ræder (befaringsdato: Fredag, 26. juni 2026)



SOLRIK TERRASSE OG BALKONG

Her får du en solrik vestvendt balkong med fleksible møbleringsmuligheter på 7,5 kvm, terrasse på 7 kvm og direkte adkomst til et velstelt og frodig felles hageområde.



HAGEN SKAPER EN LUN
OG TRIVELIG RAMME FOR
UTEOPPHOLD



ET GRØNT PUSTEROM I
HVERDAGEN



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en flott 3-roms borettslagsleilighet i en velholdt firemannsbolig på populære Strindheim Hageby. Her bor du i et trivelig, sentralt og barnevennlig nabolag med korte avstander til daglige servicetilbud, kollektivforbindelser, skoler, barnehager, treningsmuligheter og fine rekreasjonsområder. Nærmeste dagligvarebutikk er søndagsåpne Rema 1000, som ligger kun ca. 5 minutters gange fra boligen, og i nærområdet finner du også Strindheim skole og Sirkus Shopping med et godt utvalg butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Leiligheten har en attraktiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, badrom, separat toalettrom og flotte uteplasser. Uteområdet er et tydelig høydepunkt, med en solrik vestvendt balkong på 7,5 kvm, terrasse på 7 kvm og direkte adkomst til et velstelt og frodig felles hageområde. Hagen skaper en lun og trivelig ramme for uteopphold, og gir et grønt pusterom i hverdagen med god plass til både avslapning og trivsel.

Velkommen inn!

Boligen ønsker deg velkommen via et flott og praktisk inngangsparti med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her får man et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk, med enkel adkomst videre inn til leilighetens opholdsrom.

Stuen inngår i en åpen stue- og kjøkkenløsning på 33 kvm, som naturlig deles inn i soner for TV-stue, spiseplass og matlaging. Lyse fargevalg og gode vindusflater bidrar til en behagelig og luftig atmosfære.

En stilig peis sørger for lun og behagelig varme gjennom vinterhalvåret, og blir samtidig et pent blikkfang i rommet. Fra stuen er det direkte utgang til den solrike vestvendte balkongen på 7,5 kvm, hvor det er god plass til ønsket utemøblering. Her kan du nyte gode solforhold fra ettermiddag til kveld. Fra balkongen er det videre adkomst til terrassen på 7,5 kvm og det frodige felles hageområdet.

Kjøkkenet fremstår som flott og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass som gjør hverdagskokkeleringen enkel og effektiv. Den åpne løsningen mot stuen gir en sosial og praktisk ramme rundt matlagingen, enten det er til hverdags eller når man har gjester på besøk. Kjøkkenet har fått TG1 i tilstandsrapporten, noe som understreker et godt inntrykk.

Leiligheten har to behagelige soverom på 12,5 kvm. Hovedsoverommet har et eksklusivt uttrykk med stilige skyvedører i glass, og rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet er også romslig og fleksibelt, med plass til seng, garderobe og øvrig møblering etter behov. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller kombinert soverom og arbeidsrom.

Baderommet er flislagt og innredet med servant, speil, dusjhjørne og rikelig med skaplass. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører, som gir god arealutnyttelse og en praktisk løsning i hverdagen. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom, som bidrar til ekstra komfort og funksjonalitet.





Til leiligheten medfølger tre boder, hvorav én kjellerbod på 8 kvm og én loftsbod på 4 kvm samt én som ikke var tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen. Dette gir gode lagringsmuligheter for sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler. Det er biloppstillingsplasser utenfor husene, og det kan i tillegg søkes om garasjeparkering gjennom TOBB.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 8 kvm

1. etasje

BRA-i: 71 kvm

Total BRA: 71 kvm

2. etasje

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 4 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 15 kvm

Påviste boder har adkomst via felles areal.

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelse på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Loft:

GUA (gulvareal): 3 kvm

BRA (bruksareal): 4 kvm

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 7 kvm

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir



TG2.
 TG3: Store eller alvorlige avvik.
 TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 10 stk. TG2 i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG2:

- Fuktsikring og drenering: Forhøyet fuktnivå i overflater.
- Terrenghold: Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning.
- Rom under terreng: Forhøydde fuktavvik i kjellergulv og nedre del av vegger, avtagende oppover.
- Takteking: Mosegrodd og har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
- Toalettrom: Rommet mangler tilluft.
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom (Overflate gulv): Utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen.
- Våtrom (Membran, tettesjikt og sluk): Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

- Våtrom (Ventilasjon): Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft.
- Våtrom (Dokumentasjon) Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgoppfølgingen og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Stuen inngår i en åpen stue- og kjøkkenløsning på 33 kvm, som naturlig deles inn i soner for TV-stue, spiseplass og matlaging. Lyse fargevalg og gode vindusflater bidrar til en behagelig og luftig atmosfære.



RIKELIG SKAP- OG
BENKEPlass SOM GJØR
MATLAGINGEN ENKEL OG
EFFEKTIV.



TO ROMSLIGE SOVEROM

Leiligheten har to behagelige soverom på 12,5 kvm. Hovedsoverommet har et eksklusivt uttrykk med stilige skyvedører i glass, og rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet er også romslig og fleksibelt.



BADEROM OG TOALETTROM

Baderommet er flislagt og innredet med servant, speil, dusjhjørne og rikelig med skaplass. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom, som bidrar til ekstra komfort og funksjonalitet.

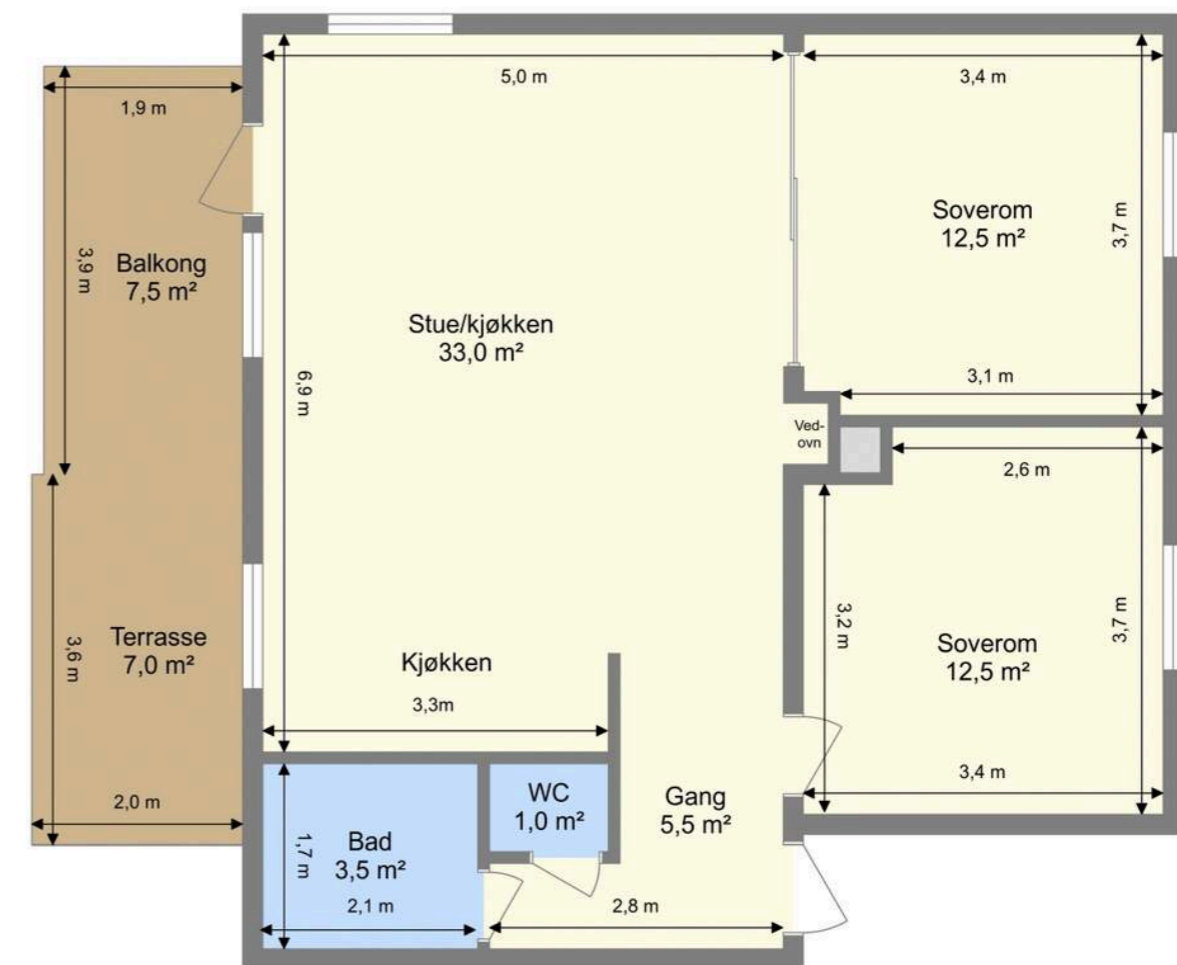


PLANSKISSE

PLANSKISSE

Planskisse 1. etasje.

Deiduvegen 4 1. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

64 579 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Strindheim Hageby Borettslag, org.nr 948924404. Strindheim Hageby

Strindheim Hageby BL er et veldrevet borettslag beliggende øst i Trondheim. Borettslaget består av trehusbebyggelse fra sent 1940-tall og tidlig 1950-tall, fordelt på 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. I 4-mannsboligene fins det både 3-romsleiligheter og 4-romsleiligheter. Totalt består Strindheim Hageby av 134 leiligheter fordelt på 36 hus.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

5.652,-

Felleskostnader inkluderer

Renter, avdrag, drift og vedlikehold, elektroniske fellesavtaler inkl. TV-pakke og internett.

Andel fellesgjeld

228.939,- per mandag, 22. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 90517340765, Svenska Handelsbanken AB NUF Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 22.06.2026: 27 386 466

Andel av saldo: 193 595

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin

30.06.2053)

Flytende rente

Låne nummer: 90517458332, Svenska Handelsbanken AB NUF Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 22.06.2026: 5 000 000

Andel av saldo: 35 345

Neste termin: 30.06.2026Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 31.12.2058)

Andel fellesformue

734,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 9.335.337,-

Driftsutgifter til sammen kr. -9.951.025,-

Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. -2.150.640,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 4.047.312,- Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 888.098,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf

PolisenummerSPO005377636

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

970.156,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.880.625,- for 2024

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Styreleder i borettslaget har varslet om at det vil forekomme økninger i felleskostnader.

Vi gjør oppmerksom på at det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Det er fjernet en bærevegg og denne er erstattet med en stålbjelke. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Kjerneinformasjon

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Følgende arbeid/oppgraderinger er utført i boligen:
- Meste av det elektriske inne i boligen ble byttet ut (2021)
Faglært arbeid.
- Alle vinduer ble byttet ut samt utbedringer på husets kledning (2025) Faglært arbeid.
- Avløpsrør ble fornyet (2025) Faglært arbeid.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger en eldre attest med tillatelse til å ta i bruk boligen fra Strinda Bygningsvesen, datert 30.10.1957.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen har ingen tinglyste heftelser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bla. boligformål iht. reguleringsplan r0206 "Området Bromstadvegen - Brøsetvegen, Dalkantvegen - Innherredsvegen". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, bevaring kulturmiljø, nåværende blå/grønnstruktur, nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og nåværende turvegtrasé i kommuneplanens arealdel.

Videre ligger eiendommen i et område som omfattes av disse reguleringsplanene:

- r0206b "Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Øysteins veg / Bromstadvegen samt 5 eiendommer" til bla. vegformål.
- r0206f "Endring av Belbuvegen i kryss med Gartnerivegen" til bla. boligformål.
- r0206o "Belbuvegen 14, gnr. 12/168, Trondheim, Reguleringsendring" til bla. boligformål og grøntareal.
- r20210022 "Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg

- Tungsløtta, og del av Bromstadekra" til boligbebyggelse, fortau og kollektivholdeplass.

Hovedformålet med planen er å legge til rette for en 3 kilometer lang og sammenhengende sykkelrute (Bromstadruta) mellom Persaunet og Sildråpevegen.

Følgende reguleringer berører eiendommen og er under arbeid:
- r20180055 "Planprogram Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen". Planen legger føringer for fremtidig utnyttelse, tetthet og disponering av et sentralt område for byutvikling
- r20240028 "Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25". Planen har som formål å legge til rette for etablering av et nytt boligkvarter på Bromstad.
- r20240040 "Brøsetvegen, strekningen Gildheim-Brøset". Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp, samt planlegge for gode nabolag med fokus på bokvalitet, fellesskap og deling.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

4 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjerneinformasjon

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Kjerneinformasjon

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjerneinformasjon

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsopp-gave

Vedleggene er en del av den komplette salgsopp-gaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Eier

Lill Anita Husby

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 547 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti (gratis salgsgaranti) kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr (Rabatt på kr. 8.450,-) kr 8 450,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 52 990.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 14 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 425.

Totale kostnader kr. 88 415.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Belbuvegen 4, 7045 TRONDHEIM

01 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Belbuvegen 4	Belbuvegen 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca august 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Husby, Lill Anita

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduer ble byttet ut samt en god del av kledning på huset

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tobb

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Et vannrør i borettslaget royk og det kom vann inn i kjeller. Dette ble raskt tomt og tørket opp av firma

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

BELBUVEGEN 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det meste av elektrisk inne i boligen ble byttet ut da jeg flyttet inn og pusset opp leiligheten

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tryg elektro a/s

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avlopsrør ble fornyet i borettslaget

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tobb

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

BELBUVESEN 4



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29741491

Egenerklærings skjema

Name: Lill Anita Husby
Date: 2026-07-01

Identification

 Lill Anita Husby

Belbuvegen 4 7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1951
BRA: 83 m²
BRA-i: 71 m²
Rapportdato: 2.7.2026 (Gyldig til 2.7.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Hull i sikringsskap må tettes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt: forhøyet fuktnivå i overflater
Terrengforhold	- Bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann: ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	Det registreres forhøyd fuktavik i kjellergulv og nedre del av vegger, avtagende oppover.
Taktekking	- Registrerte avvik på taktekingen: mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Toalettrom	Rommet mangler tilluft.
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate gulv	- Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: begrenset fall til sluk
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanttett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanttett sjikt ved dør - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Ventilasjon	Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft.
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er fjernet en bærevegg og denne er erstattet med en stålbjelke. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 26.6.2026
Rapportdato: 2.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: Lill Anita Husby
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Arve Ræder
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 40004461
Epost: jan@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann.

Informasjon om boligen

Adresse: Belbuvegen 4, 7045 Trondheim

Kommunenr: 5001
Seksjonsnr:
Byggeår: 1951
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Gårdsnr: 13
Andelsnr: 93
Bruksnr: 19
Festnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Kvartpart firemannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71 Romfordeling: Stue, kjøkken, to soverom, bad, wc og gang.	0	0	15
Loft	4	0	4 Romfordeling: Bod	0	0
Kjeller	8	0	8 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	83	71	12	0	15

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	4	3
Totalt m²	7	4	3

Kommentar til arealberegning

Påviste boder har adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none">Forhøyet fuktnivå i overflater Beskrivelse: <p>Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.</p>	
Oppsummering	TG-2
Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Kontroll av grunnmur ble begrenset til boenhetens boder.	
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.3 Terrengforhold

TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none">Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering	TG-2
Manglende fall bort fra bygningen kan føre til at vann samler seg inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det registreres forhøyde fuktavik i kjellergulv og nedre del av vegger, avtagende oppover.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste forhold skyldes slitt drenering eller kapillært opptrekk fra bakken. Murvegger må holdes fritt eksponert og lagring av fuktømfintlige varer bør unngås.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Balkong er bygd med fall på gulv.	
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Annet
Ukjent type tekking.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Oppsummering TG-1	
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.6 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2026.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering TG-0	
Ingen avvik påvist.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-1

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utskiftinger i forbindelse med skifting av vinduer.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering TG-1	
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.9 Skorstein over tak

TG-1

Inspisert fra:	Bruk av drone
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering TG-1	
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Bruk av drone
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nehøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering TG-1	
Ingen vesentlige avvik påvist.	

Takform	Saltak
Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Bruk av drone, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet på ukjent tidspunkt, antas å være fra 80-tallet.	
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Mosegrodd Beskrivelse: <p>Det registreres noe mosegroing.</p>	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	
Oppsummering	TG-2
Alder på tettesjikt medfører økt risiko for redusert tetthet og svekket funksjon i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekingen som følge av alder og slitasje. Mose fjernes som et vedlikeholdstiltak.	

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetmåling	
Det er målt nivåforskjell mellom rom på ca 8 mm.	
Oppsummering	TG-1
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.	
Ingen vesentlige avvik påvist.	

Er det fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Annet
Teglpipen med foringsrør.	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har en teglpipen med foringsrør og et tilknyttet ildsted i form av en vedovn. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Manglende dokumentasjon på tilsyn gjør at ildstedets og pipens tekniske tilstand ikke fullt ut kan vurderes, og det anbefales at forholdet følges opp av lokalt feie- og tilsynsvesen.	

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og malte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri eller resirkulering.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereider/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er fjernet en bærevegg og denne er erstattet med en stålbejelke. Dette er et søknadspliktig tiltak.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.16 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Rommet mangler tilluft.	
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering	TG-2
Tilluft anbefales etablert for optimal ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tilluft anbefales etablert for optimal ventilering.

6.17 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Anlegget er fornyet i 2025.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-0
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.18 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik:	
<ul style="list-style-type: none"> Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon 	
Oppsummering	TG-2
Det ble ikke registrert behov for utbedringer, men på grunn av alder kan behov for tiltak oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hull i sikringsskap må tettes.	

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	
Ingen vesentlige avvik påvist.	

Type anlegg	Varmepumpe
Montert i 2018.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Service utført i ca 2024.	
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmpumpen?	Nei
Oppsummering	
Det opplyses om god funksjon.	

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020
Størrelse	200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	
TG-1	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventil, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.	
Oppsummering	TG-1
Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskifting og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.	

6.24 Våtrom

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert, men på ukjent tidspunkt.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	
Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik:	<ul style="list-style-type: none"> Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik:	<ul style="list-style-type: none"> Begrenset fall til sluk
Beskrivelse:	Begrenset fall til sluk
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Begrenset fall til sluk	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ikke synlig membran.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vannrett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik:	<ul style="list-style-type: none"> Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik:	<ul style="list-style-type: none"> Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befarig. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert tilluft for optimal ventilering.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen avvik påvist.	

Dokumentasjon av vannnett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: <ul style="list-style-type: none"> Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt 	
Beskrivelse: Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.	

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygging og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Innvendig trapp
- Oljetank
- Vannbåren varme

Vedtekter

for

Strindheim Hageby Borettslag org nr. 948 924 404

Tilknyttet Boligbyggelaget Tobb

vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.05.1949,
 Endret 22.06.2004, 30.05.2024 (ikrafttredelse fra 15.08.2005).
 Sist endret 03.06.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strindheim Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Oppussing og endringer i boligen

(1) Ved større endringer, herunder flytting av bærende konstruksjoner i leiligheten og/eller tiltak som berører felles installasjon, som rør og ventilasjonsanlegg må skriftlig søknad sendes styret. Godkjenning av søknaden forutsetter bruk av foretak med byggeteknisk kompetanse og med nødvendig godkjenning for å gjennomføre denne typen arbeid. Avslag på søknaden krever saklig grunn. Arbeider kan ikke igangsettes før styret har gitt skriftlig godkjenning av søknaden. Søknad til styret erstatter ikke søknadsplikt til kommunen, og det vil fortsatt være beboers ansvar å søke kommunen i tillegg for de tiltakene som er søknadspliktig dit.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og våtromsnormen, er ikke tillatt.

7. Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel

(1) Virkeområde

Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andelsleiligheter i borettslaget kan kun gjennomføres i henhold til tegninger og løsninger som på forhånd er godkjent av borettslaget og krever at andelseier inngår avtale med borettslaget før tiltak igangsettes. Alle arbeider skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter, disse vedtekter, Norsk Standard og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

(2) Ansvarsforhold

Andelseier som forestår tilbygg eller omdisponering av andelen, er ansvarlig for at arbeidene prosjekteres og utføres korrekt og i tråd med godkjente tegninger, kontrakter og instruksjoner. Borettslaget er ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier engasjerer entreprenører og sikrer at alle arbeider utføres av foretak med nødvendig godkjent ansvarsrett. Andelseiers egeninnsats skal begrenses til arbeider som ikke er søknadspliktige.

(3) Kostnader og risiko

Alle kostnader knyttet til planlegging og gjennomføring av tiltaket, herunder graving, bygging, terrengtilpasning, utomhusarbeid og opprydding bæres fullt ut av andelseier. Andelseier skal også dekke kostnader til reparasjon av eventuelle skader på eksisterende bygg eller fellesanlegg som oppstår som følge av arbeidene.

(4) Tekniske og estetiske krav

Tilbygg og omdisponering skal utføres med materialer og løsninger som harmonerer med eksisterende bygg, herunder kledning, tak, takrenner, vinduer, murverk og fargevalg. Det stilles krav til at maling, drenering, fasade og øvrige bygningsmessige detaljer skal være i samsvar med borettslagets instruksjoner og godkjente arkitekttegninger.

(5) Fellesarealer og brannsikring

Dersom loft, kjeller eller andre fellesarealer helt eller delvis tas i bruk som boligareal, skal nødvendige oppgraderinger av fellesarealer, herunder trappegang og rømningsveier, gjennomføres i samsvar med gjeldende brannteknisk rapport. Eventuell innvendig trapp skal kun etableres innenfor godkjent boligareal.

(6) Ferdigstillelse og overtakelse

Byggearbeidene skal gjennomføres og ferdigstilles innen fastsatte frister, senest innen tre år regnet fra byggestart. Med byggestart menes tidspunktet da gravearbeider eller annet fysisk arbeid påbegynnes. Når arbeidene er fullført og tilbygget er ferdig malt og godkjent, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring av bygningsmassen.

(7) Felleskostnader

Leiligheter som er bygget ut i henhold til denne vedtekten, skal belastes felleskostnader på nivå med sammenlignbare leiligheter i borettslaget. Det innebærer at:

- Felleskostnader for utbygde 3-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige 4-roms leilighetene i 4- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.
- Felleskostnader for endrede 4-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige leilighetene i 2- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.

(8) Reklamasjon, vedlikeholds- og utbedringsarbeider

Vedlikeholds- og utbedringsarbeider som senere påløper og som skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse, avvik fra godkjente løsninger eller annet, skal håndteres i samsvar med borettslagets alminnelige regler for vedlikehold og følges opp av styret.

(9) Sikkerhet og orden

Andelseier må sørge for at byggeplassen til enhver tid holdes ryddig og forsvarlig sikret, slik at det ikke oppstår fare for beboere eller andre. Stillas, utstyr, materialer mv. skal sikres i byggeperioden.

(10) Eierskifte

Ved eierskifte skal denne vedtekten og tilhørende avtaler fremlegges for ny andelseier. Ny andelseier trer inn i tidligere andelseiers rettigheter og plikter etter vedtekten, herunder ansvar for ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantessikkerhet

9-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Strindheim Hageby Borettslag

Velkommen til Strindheim Hageby!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke. Det er likevel nødvendig med noen felles regler.

Ansvar – Omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husholdningsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Felles utearealer og lekeplasser

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. Ved ønske om å sage ned trær skal man sende skriftlig søknad til styret. Enkelte mindre buskvekster kan plantes/graves opp uten søknad, men det skal ikke plantes nærmere husveggen enn 50 cm på grunn av dreneringen. Ved planting av hekk må høyden ikke overstige 1 meter. Dersom en beboer ønsker å anlegge en plating, levegg, parabolantenne eller lignende skal det sendes skriftlig søknad til styret. Større gjenstander, som f. eks trampoline, må ikke være til sjenanse for naboer. Ta kontakt med naboer før slike prosjekter realiseres. Hold området rundt hvert hus ryddig til enhver tid, og ikke la større gjenstander som f. eks sykler, snøskuffer, akebrett, m.v., ligge til sjenanse for andre. Beboerne i de enkelte husene skal samarbeide om å stelle rundt husene hele året (plenklipping, raking, sandstrøing, snømåking o.l.).

Mating av fugler og dyr

Mating av fugler og eventuelt andre dyr, og matrester som legges igjen utendørs, kan trekke rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

Parkering

Biler skal parkeres på biloppstillingsplasser utenfor husene. For de fleste hus er det satt av en plass pr. leilighet. Det er ikke tillatt å parkere langs vegen i Hanna Winsnes veg eller Marie Wexelsens veg, unntatt en anlagt plass utenfor Marie Wexelsens veg 8. Gjester skal henvises til gjesteparkeringsplasser i Belbuvegen og Camilla Collets veg. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler og/eller motorkjøretøy som er i regulær bruk. Respekter skiltingen i området. Tilhengere og/eller campingvogner skal ikke oppta biloppstillingsplasser utenfor husene, og heller ikke settes på andre parkeringsplasser eller ved garasjeanlegg uten avtale med styret. Langtidsparkerte kjøretøy uten avtale med styret, eller uregistrerte kjøretøy vil bli tauet vekk på eiers regning. Det er ikke tillatt å la bilen stå å gå på tomgang.

Terrasser/veranda

Bruk av kullbasert grill på terrasser/veranda er ikke tillatt. Gassgrill og/eller elektrisk grill kan brukes under tilsyn.

Kildesortering – avfall

Restavfall, papp/ papir, plastemballasje og farlig avfall sorteres i søppeldunker i flg retningslinjer fra Trondheim Renholdsverk. Glass-/metallemballasje og tekstiler/sko leveres på returpunkt(Valentinlyst). Papp/papir kan også leveres på returpunkt hvis det er fullt i søppeldunken. Pass på å lukke søppeldunkene for å hindre tilgang for mus, rotter og fugler. Hageavfall kan kastes i område bak/øst for garasjene i Belbuvegen. Borettslaget leier inn store containere hver vår hvor beboerne kan kvitte seg med avfall fra loft og kjeller. Containerne betales av borettslaget, og skal derfor ikke brukes av utenforstående.

Baderom- WC- kraner - ledninger

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløp går tett og påføre eieren store utgifter til rørlegger.

Fellesarealer

Renhold av trapper/ganger skal utføres minimum en gang pr uke. Gå sammen om å rydde og reingjøre felles boder, loft og kjeller minimum en gang pr år. Beboerne i hvert enkelt hus avtaler dette selv. Det er kun barnevogner og rullatorer som kan stå i ytergang/vindfang. Husk trappeoppgangen er rømningssvei. Det følger med 2 boder i kjeller og 1 bod på loft. Resten av loftet, vaskerom, sykkelbod, og 1 bod(til f. eks hagemøbler, hageredskap) i kjelleren er felles. Kjellergangene skal ikke brukes til lagring på grunn av brannsikkerhet. Det henstilles til beboerne om å sette minst mulig i fellesarealer på loft også på grunn av brannsikkerhet. Det er forbudt å oppevare gassflasker innendørs. Disse skal oppevares ute hele året. Røykeloven gjelder i fellesarealene også!

Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller på veranda og i hagen. Sang- og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Oppussing som medfører sjenerende støy må ikke foregå på søndager og helligdager, og heller ikke mellom 2200 og 0700 på hverdager. Hovedinngangsdører skal være låst etter kl 2200. Hovedinngangsdører bør holdes lukket for å hindre at skadedyr tar seg inn i trapperom, kjeller, loft og leiligheter. Det er ikke lov å riste tøy eller matter fra veranda eller vindu, heller ikke i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Dyrehold

Det skal søkes borettslagets styre om å få holde husdyr. Unntatt er små fugler, marsvin, hamstere, gullfisk osv. Ta kontakt med styre for å få eget søknadsskjema (søknadsskjema vil også bli lagt ut på Strindheim Hageby Borettslags hjemmesider). Søknaden må inneholde godkjenning fra alle naboer i samme hus. Dette gjelder også nye andelseiere som har husdyr fra før. Søknaden skal behandles før innflytting. Eierne av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noen måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Det er båndtvang innenfor borettslagets område hel året. Det henvises for øvrig til politivedtektene om dyr. Klage på dyrehold behandles som brudd på ordensregler.

Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondens eller mugg i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Vær forsiktig slik at det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjeller- eller lofts boder.

Felles vaskerom- egne boder- motorvarmer

Egne boder skal merkes med navn. Alle andelseiere har tilgang til felles vaskerom i kjelleren. Strøm fra eget sikringskap til vaskerom må bekostes av den enkelte. Det er bare kondensørketrommel som er tillatt å bruke i vaskerom. Det er ikke tillatt å koble til elektriske apparater som f eks vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, fryser, kjøleskap eller lignende med skjøteledning. Slange fra vaskemaskin må festes på en slik måte at vannet renner direkte ned i sluk i gulvet. Bruk av skjøteledning gjennom vindu til f eks motorvarmer er ikke tillatt.

Plikter – mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal derfor ikke legge unødvendige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendig for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i , og følge reglene for ro og orden.

Brudd på retningslinjene kan bli regnet som mislighold. Dette vil bli vurdert av styret i Strindheim Hageby Borettslag. Vesentlig mislighold vil medføre reaksjoner. I første omgang advarsler og i ytterste konsekvens tvangssalg.

Revidert 15. april 2008

Styret i Strindheim Hageby Borettslag

Strindheim Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 699 628	5 299 536	5 700 000	6 253 080
Felleskostnader kapitaldel		2 400 684	2 199 564	2 400 000	2 494 908
Inntekter garasjer		256 800	219 350	256 800	266 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		943 896	877 968	943 800	799 176
Andre driftsinntekter	1	34 329	105 031	0	10 000
Sum driftsinntekter		9 335 337	8 701 449	9 300 600	9 823 564
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-119 133	-108 326	-100 738	-103 558
Styrehonorar		-238 000	-218 000	-238 000	-238 000
Avskrivninger		-339 928	-241 739	-241 800	-339 928
Forretningsførerhonorar		-199 713	-193 333	-199 700	-208 300
Honorar administrative tjenester		-60 719	-63 146	-60 900	-58 500
Eksterne honorar	3	-43 439	-77 706	-68 600	-70 000
Kontingent boligbyggelag		-61 600	-58 175	-62 650	-62 600
Drifts- og serviceavtaler	4	-98 243	-85 074	-89 400	-95 000
Vaktmestertjenester		-589 928	-717 604	-500 000	-500 000
Renholdstjenester		-278	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-410 275	-322 417	-420 000	-420 000
Periodisk vedlikehold	6	-3 626 260	-1 884 910	-8 000 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-999 398	-888 446	-943 800	-799 176
Forsikring		-632 388	-554 772	-632 064	-676 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 583 246	-1 273 920	-1 000 000	-1 522 000
Eiendomsavgifter		-792 137	-828 047	-853 000	-810 000
Energi, felles		-111 869	-101 906	-88 800	-100 000
Andre driftsutgifter	7	-44 471	-65 030	-39 100	-37 000
Sum driftskostnader		-9 951 025	-7 682 551	-13 538 552	-14 040 062
DRIFTSRESULTAT		-615 688	1 018 898	-4 237 952	-4 216 498
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 592	176 100	40 000	30 000
Finanskostnader		-1 590 544	-1 618 749	-2 000 000	-1 981 349
Netto finansposter		-1 534 952	-1 442 649	-1 960 000	-1 951 349
Resultat før skattekostnad		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
Ordinært resultat etter skatt		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
ARSRESULTAT	8, 12	-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
Disponering av totalresultat:		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
Overført fra annen egenkapital		-2 150 640	-423 751	0	0

Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	874 698	3 025 338
Sum egenkapital		888 098	3 038 738
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	27 386 466	27 773 627
Borettsinnskudd	13, 15	542 600	542 600
Andre innskudd	15	300	300
Sum langsiktig gjeld		27 929 366	28 316 527
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 201 620	1 311 404
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		107 183	113 679
Påløpte kostnader		79 789	87 996
Sum kortsiktig gjeld		1 388 592	1 513 080
Sum gjeld		29 317 958	29 829 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 206 056	32 868 344
Pantstillelser	13	27 929 066	28 316 227



Sted: _____, dato: _____

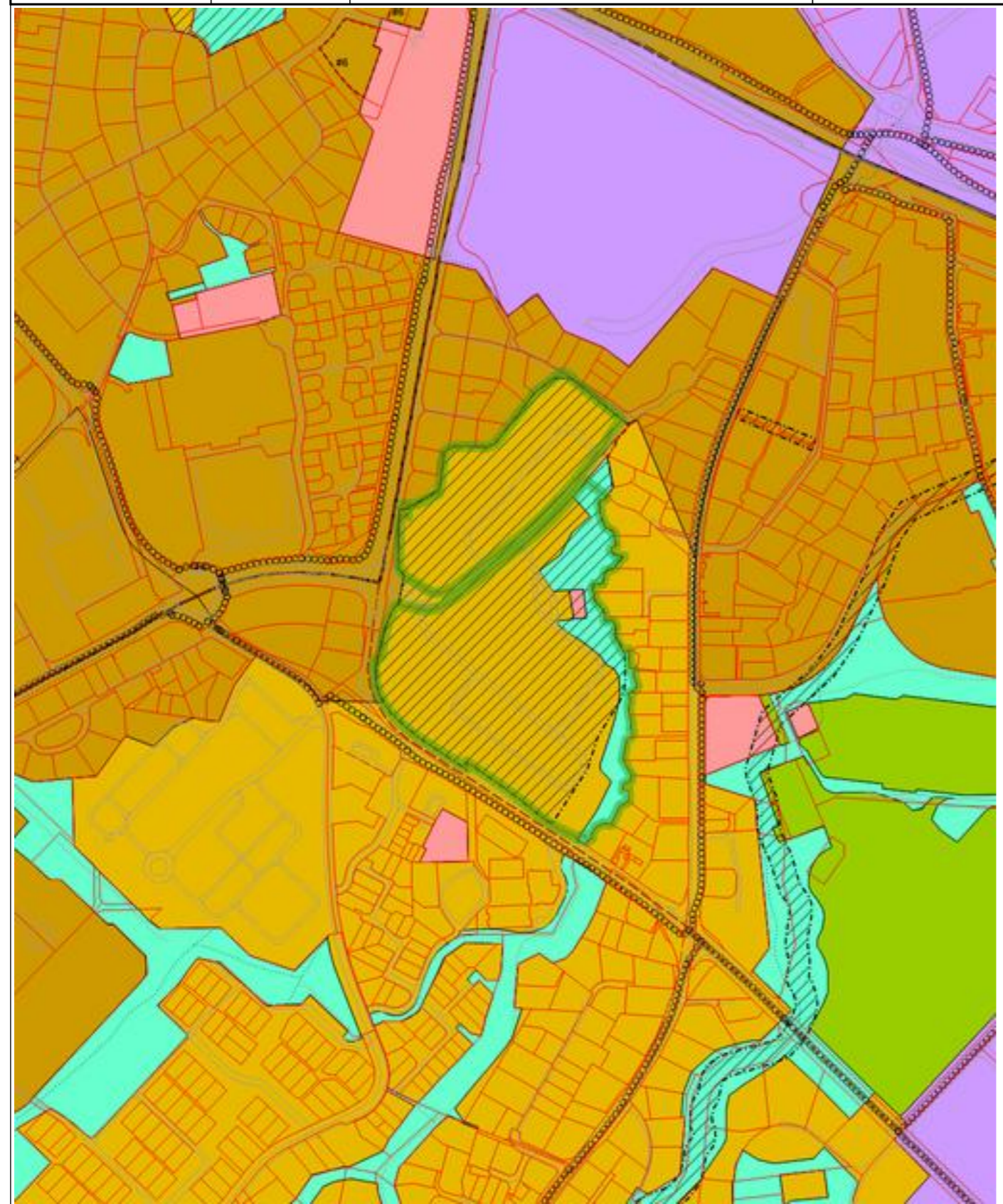
Hanne Morkemo
Leder

Hanne Elisabeth Lein
Styremedlem























Håkon Rokstad
Styremedlem



Christina Stokkeland
Styremedlem

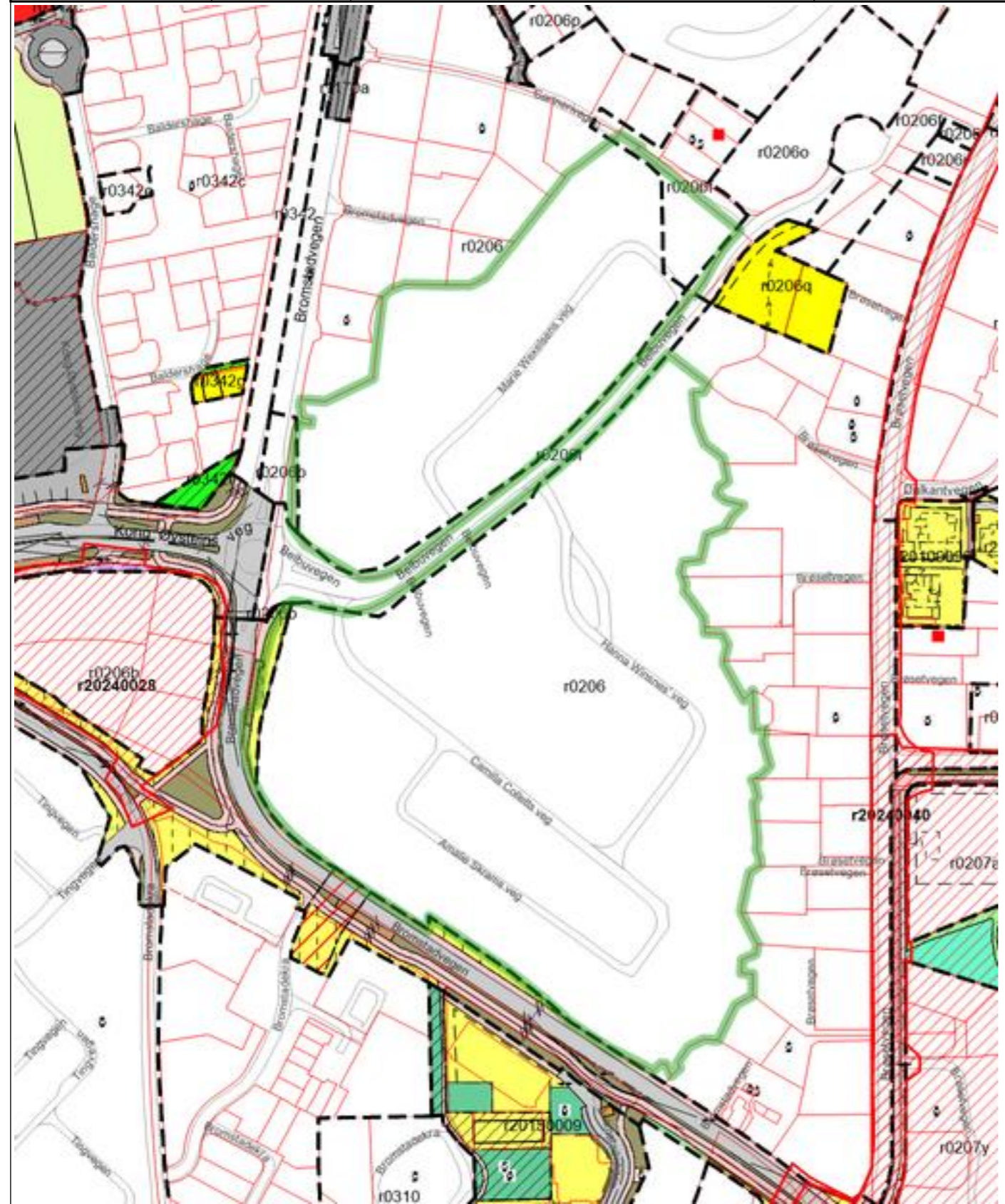
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Belbuvegen 4 7045 TRONDHEIM, m.fl.				
Annen info:						



Tegnforklaring

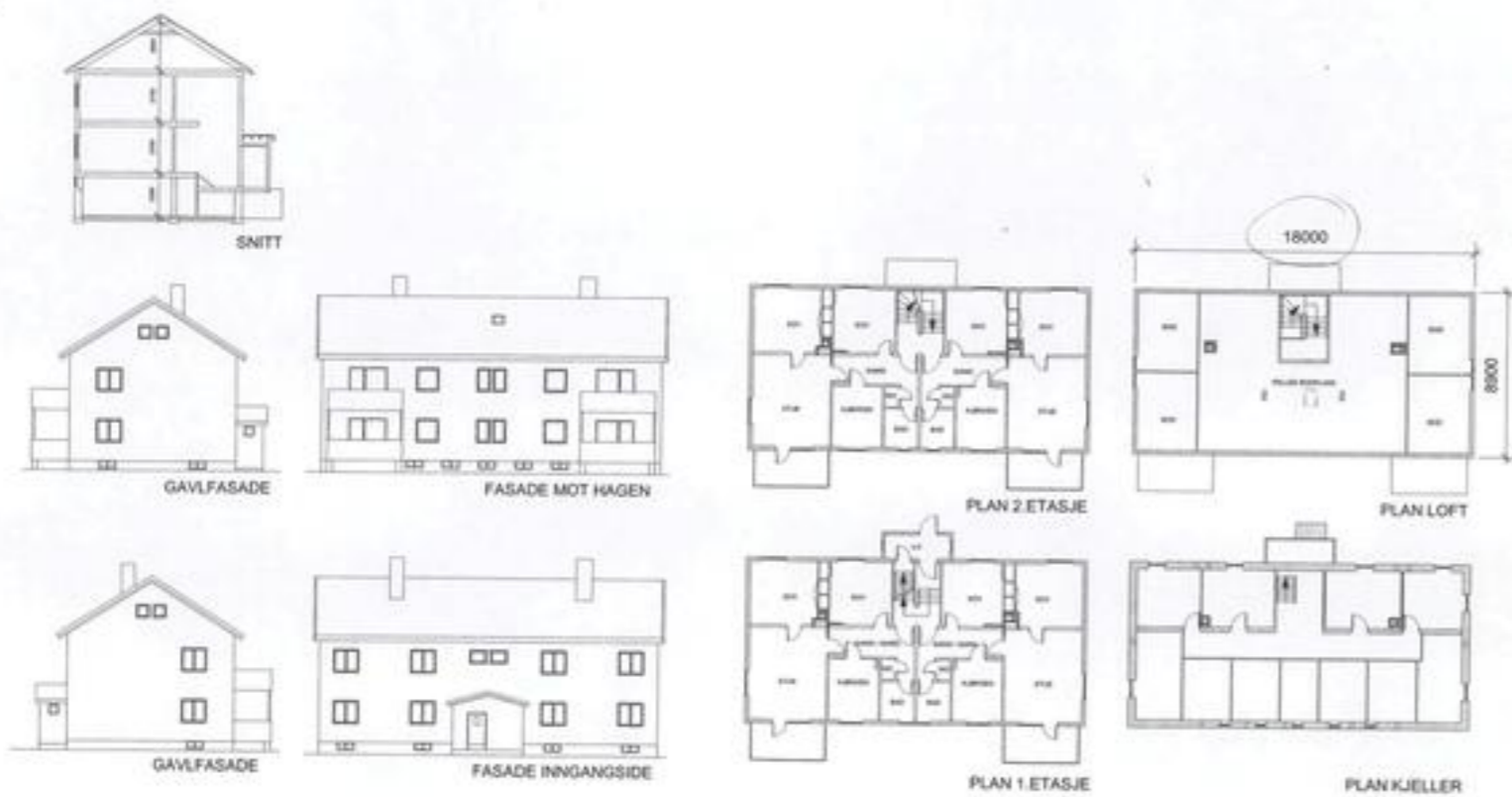
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Bestemmelsesområde #6
 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Turveg / turdrag
 Framtidig turveg / turdrag	 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel
 Fjernveg	 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel
 Byggesone 1	 Byggesone 2	 Byggesone 3
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse	 Idrettsanlegg
 Blå/grønnstruktur		

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:2500	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Belbuvegen 4 7045 TRONDHEIM, m.fl.				
Annen info:						



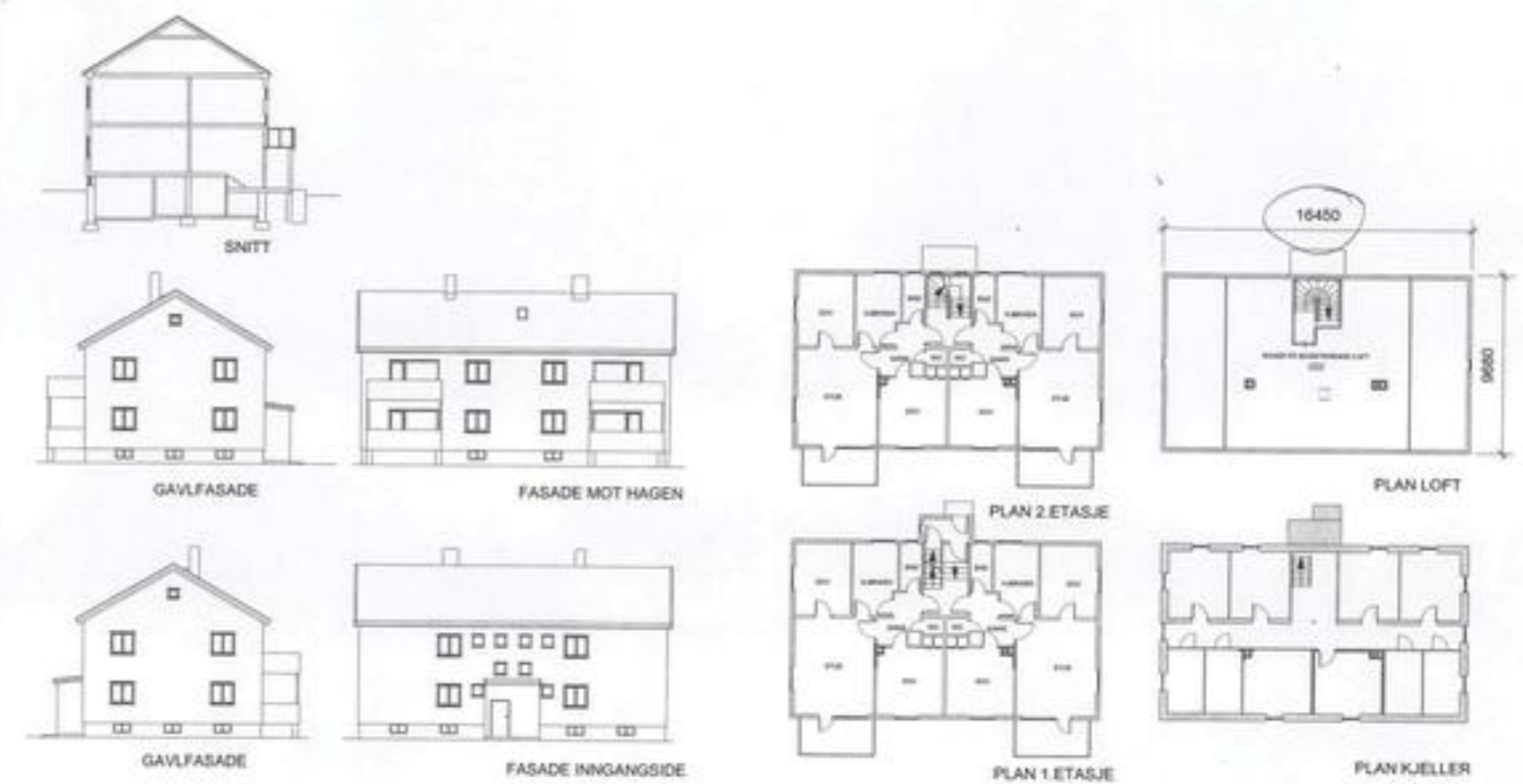
Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Veg	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 Midlertidig bygge- og anleggsområde	 Plan dispensasjon punkt
 Avslag dispensasjon	 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Stengning av avkjørsel	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert støyskjerm	 Regulert støttemur
 Måle- og avstandslinje	 RpRegulertHøyde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde
 Bolig	 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Kollektivanlegg
 Handelsgartneri	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 RpBestemmelseOmråde	 Bevaring kulturmiljø	 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Energianlegg	 Renovasjonsanlegg	 Uteoppholdsareal
 Forretning/Kontor	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate
 Sykkelveg/-felt	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Kollektivholdeplass	 Parkering	 Blå/grønnstruktur
 Turveg	 Friområde	



UTBYGGER/BORETTSENER	HUSTYPE	STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG - FORNYING/TILBYGG	23.11.05
BROMSTADVEGEN -	HUSTYPE 1 - KRYSSDELT HUS (3-ROMS)	PLAN, SNITT OG FASADER	1:200
CAMILLA COLLETTS VEG -	OPPRINNELIGE TEGNINGER	G&T	0518-4-0
BELBUVEGEN -		Grimstad og Tønsager AS	0518
HANNA WINDNES VEG -		SIVILARKITEKTER	4-0
MARIE REKSELSENS VEG -		INNHØRREDDYNN, 9, 7014 TRONDHEIM	
		TELF. 73 51 16 10 TELFAKS 73 51 15 85	

Basert på oppdragsbrev av arkitektene med Odd L. Gullfrem og Eigna Arkitektkontor AS, 1945-1994



UTBYGGER/BORETTSENER	HUSTYPE	STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG - FORNYING/TILBYGG	23.11.05
BROMSTADVEGEN -	HUSTYPE 2 - KRYSSDELT HUS (3-ROMS)	PLAN, SNITT OG FASADER	1:200
CAMILLA COLLETTS VEG -	OPPRINNELIGE TEGNINGER	G&T	0518-2-0
BELBUVEGEN -		Grimstad og Tønsager AS	0518
HANNA WINDNES VEG -		SIVILARKITEKTER	2-0
MARIE REKSELSENS VEG -		INNHØRREDDYNN, 9, 7014 TRONDHEIM	
		TELF. 73 51 16 10 TELFAKS 73 51 15 85	

Basert på oppdragsbrev av arkitektene med Odd L. Gullfrem og Eigna Arkitektkontor AS, 1945-1994



Belbuvegen 4, 7045 TRONDHEIM



Adresse Belbuvegen 4, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 29.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-317746
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182184829
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 19
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1951	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
271,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 281,61 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 589 kWh
---	---



Belbuvegen 4, 7045 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
RELBUEGEN 4

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Belbuvegen 4, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 19, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260332
Mægler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

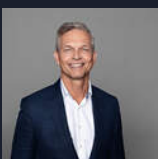
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no